

РЕСТАЙЛИНГ СТАЛИНКИ

ЕСТЬ СОВЕРШЕННО ОСОБЕННАЯ КАТЕГОРИЯ ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ. КВАРТИРЫ ЗДЕСЬ ПОКУПАЮТ ОСОЗНАННО И ГОТОВЯТСЯ ПОТРАТИТЬ НА РЕМОНТ СОЛИДНУЮ СУММУ. ЧЕМ ЛЮДЕЙ ПРИВЛЕКАЮТ ДОМА, ПОСТРОЕННЫЕ ЕЩЕ ДО ПЕРВОГО ПОЛЕТА ЧЕЛОВЕКА В КОСМОС, И МОЖНО ЛИ ПЕРЕПОРУЧИТЬ РЕМОНТНЫЕ ВОПРОСЫ ДЕВЕЛОПЕРУ, РАЗБИРАЛАСЬ СВЕТЛАНА ХАМАТОВА.

ДОМА С ИСТОРИЕЙ Исследователь советской архитектуры Елена Николаева отмечает, что сталинки зачастую выбирают люди с опытом и романтики в душе. «С одной стороны, они уже, скорее всего, снимали квартиры в домах разного типа, теперь ищут жилье с конкретными характеристиками. С другой — их интересует история дома, квартала, они даже готовы поработать в архивах, чтобы выяснить это! После лекций меня нередко спрашивают, где можно найти такую информацию, может быть, есть отдельный ресурс по сталинкам? В свое время после покупки и ремонта квартиры я тоже задавалась таким вопросом. Ничего не нашла, поэтому завела блог „Сталинка на Черной“, углублялась в тему больше и больше, — рассказывает госпожа Николаева. — Например, современные покупатели недоумевают по поводу странных ниш при кухнях в сталинках 1930-х годов. Оказывается, такие помещения 4–5 кв. м предназначались для домработниц».

Среди главных характеристик, которые привлекают людей в таких домах, госпожа Николаева отмечает сформированную инфраструктуру и соразмерную среду: малозэтажные дома и просторные дворы, а также качество стен и перекрытий. «Например, около моего дома в шаговой доступности три школы и две чуть подальше, можно не просто без проблем записать ребенка, но и выбрать, в какую. Во дворах обычно уже взрослые деревья. В новых ЖК застройщики тоже заботятся об озеленении, но обычно привозят саженцы, которым нужны годы, чтобы вырасти выше первого этажа. Толстые стены обеспечивают эффект термоса: в моей квартире летом прохладно даже без кондиционера, а зимой тепло, причем если внезапно отключат отопление, помещение остынет не сразу. И главное, за счет потолков в 3–3,2 м и большого количества окон квартира площадью 80 „квадратов“ выглядит просторнее, кажется, что здесь все 100 кв. м», — рассуждает собеседник BG.

ДЛЯ НОМЕНКЛАТУРЫ И РАБОЧИХ Не все сталинки одинаковые, и спрос на них разный, напоминает эксперт по недвижимости федеральной компании «Этажи» в Санкт-Петербурге Евгений Гришин.

Первый тип — номенклатурные, в стиле сталинского ампира. Строились для деятелей культуры и высших должностных лиц, преимущественно на первой линии проспектов и по индивидуальным проектам. В них достаточно большие комнаты от 15 кв. м и кухни от 8 кв. м, высокие потолки от 3,3 м, лифты, эффектные парадные. Однокомнатные квартиры встречаются редко, в основном двух- и трехкомнатные. Такие сталинки есть на Петроградке и около Смольного, в Московском и Кировском районах, даже с видом на Неву — в районе станции метро «Новочеркасская». Это своего рода советская «элитка», именно за такими, как правило, охотятся.

Ко второму типу относятся так называемые «рядовые» сталинки, которые проектировались для рабочего класса. Без особых архитектурных изысков, располагались внутри жилых кварталов, кухни в квартирах здесь по 6,5 кв. м, а высота потолков — около 3 м.

«Стоимость квадратного метра в типовых сталинках стартует от 180 тыс. рублей, в номенклатурных — от 200 тыс., причем самые доступные квартиры будут в районе проспекта Стачек, — комментирует Евгений Гришин. — Именно среди номенклатурных домов традиционно самый скромный объем предложения, хотя в этом году количество выставленных на продажу квартир



больше в среднем на 20%. Спрос сохраняется, но он примерно на 20–25% ниже, чем в 2021-м». В „Этажах“ отмечают меньшую активность по покупке вторичного жилья в этом году. Для потенциальных покупателей это плюс, поскольку собственники при продаже стали более активно делать скидки, которые порой доходят до 15–20% от начальной цены».

РЕМОНТ ОБЯЗАТЕЛЕН Выбирая сталинку, нужно учитывать состояние квартиры и всего дома в целом. По факту цену необходимо увеличивать минимум вдвое, максимум — до бесконечности. Большинство таких домов нуждается в капитальном ремонте. Причина — в износе коммуникаций и устаревшей отделке. Также обычно новые владельцы — люди с доходом выше среднего, поэтому перестраивают квартиры под свои запросы. Семейные покупатели, например, стараются увеличить кухню, да и другие помещения, так как сейчас приняты более свободные планировки. Также серьезно в ремонт вкладываются инвесторы, которые приобретают недвижимость для сдачи в аренду по цене выше среднего.

Однако если в квартире новые собственники еще могут сделать все идеально, то для приведения в порядок общедомовых коммуникаций и мест общего пользования, установки видеонаблюдения в парадных и во дворах нужны коллективные усилия. Оптимальный вариант — ремонт сразу во всем доме, его капитальное обновление.

Рано или поздно девелоперы обратят внимание на потенциал сталинок. Уже сейчас количество свободных участков под застройку в центре и в обжитых районах минимально. Реконструкция старинных особняков — дорогостоящий процесс, так как необходим большой объем реставрационных работ, привлечение специалистов. Возведение ЖК в «сером поясе» Петербурга требует вначале ликвидации предприятий, расчистки территории, а потом дополнительных вложений в инфраструктуру.

В противоположность этому сталинки расположены в районах, где уже все налажено и работает, перестраивать их с нуля нет необходимости, базовые характеристики у них отличные, а история может вдохновить дизайнеров и маркетологов. Все это — добротный фундамент для проектов бизнес-класса.

ЧТО-ТО СТАРОЕ, ЧТО-ТО НОВОЕ Пример «рестайлинга» сталинки — проект «Аура» от Hansa Group около Светлановской площади. Дом был построен в 1955 году по индивидуальному проекту известного ленинградского архитектора Виктора Белова. В 2021-м здесь начался капитальный ремонт, который планируется завершить в 2023-м.

Владимир Ревенков, директор бизнес-направления «Девелопмент» компании, поясняет, почему выбрали именно этот объект: «Дом „Аура“ имеет знакомую и любимую многими петербуржцами неоклассическую архитектуру — массивные кирпичные стены, элегантные арочные окна и рустованный фасад, что делает его особенным и ценным даже без охранного статуса. Понимая важность сохранения градостроительных традиций, мы приняли решение дать этому дому вторую жизнь».

Работа условно разделилась на два этапа: реставрация существующей архитектуры и наполнение атрибутами современного жилья. Первый этап практически завершен. Уже отреставрирован рустованный фасад — по технологии того времени произвели специальную отделку штукатуркой. Сейчас восстанавливаются декоративные карнизы и другие архитектурные элементы. А вот кровлю девелопер принял решение полностью заменить на современную, со стальной стропильной системой вместо деревянной, как было.

Второй этап — самый масштабный. Изначально дом был спроектирован под общежитие, поэтому перепланировка потребовалась не только ради просторной кухни, но и для выделения полноценных квартир. «Специально для проекта мы усовершенствовали планировочные решения, ориентируясь на современные требования

покупателей по функциональности и эргономике, — рассказывает Анастасия Иващенко, директор по продажам Hansa Group. — Как результат, наш клиент получает все преимущества сталинки: толстые стены в четыре кирпича, высокие потолки, большие арочные окна, а также новые опции: мастер-спальни с отдельным санузлом, зонированные кухни-гостиные, помещения для кабинета. Такие планировки не встретишь в обычной сталинке, так как подобные решения появились только в наше время».

Особенность таких домов — большое количество окон — здесь использовали по максимуму: в некоторых планировках они предусмотрены и в ваннных комнатах, и даже в прихожих. На мансардном этаже, где потолки до 4,5 м, высота окон — 1,6 м. Всего в проекте шесть разных типов оконных проемов, в том числе просторные арочные. Вид из окон открывается на окружающую зелень.

«Чтобы воссоздать атмосферу уютных дворов нашего детства, мы сохраняем существующие высокие деревья, высаживаем новые кустарники и растения, устраиваем прогулочные зоны, пространства с перголами для отдыха и, конечно, современную площадку для игр с детьми, — перечисляет директор по маркетингу компании Hansa Group Полина Минина. — А учитывая, что вокруг „Ауры“ также есть много мест для прогулок — Удельный парк, Ланской сад и парк Лесотехнической академии, — мы в каждой парадной предусмотрели два полезных помещения: колясочную и уборную для мытья лап собакам».

Из проекта восстановления сталинки у Светлановской получился малозэтажный клубный дом бизнес-класса на 97 квартир площадью от 42 до 118 кв. м и предчистовой отделкой. В доме установлена современная инженерия, собственная станция очистки воды и IP-домофония. Очевидно, что подобные проекты могут быть только штучными. Однако в жилом фонде Петербурга около 15% домов — сталинки, так что перспективы у рестайлинга высокие. Тем более это тот случай, когда к расчету подключаются эмоции. ■

В ОБНОВЛЕННОМ ПРОСТРАНСТВЕ HANSA GROUP СОХРАНЯЕТ ТО, ЗА ЧТО ПЕТЕРБУРЖЦЫ ЛЮБЯТ СТАЛИНКИ, НО СО ВСЕМИ СОВРЕМЕННЫМИ УДОБСТВАМИ